



# Concevoir l'habitat en commun : vers un changement sociétal ?

Camille Devaux

## ► To cite this version:

Camille Devaux. Concevoir l'habitat en commun : vers un changement sociétal ?. Socio-anthropologie, 2015, Habiter ou vivre autrement, 32. halshs-01295491

**HAL Id: halshs-01295491**

**<https://shs.hal.science/halshs-01295491>**

Submitted on 24 Aug 2016

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## « Concevoir et gérer l'habitat en commun : vers un changement sociétal ? »

### Camille Devaux

Camille Devaux est Maître de Conférences en Urbanisme à l'Université de Caen et Chercheuse au Laboratoire ESO. Dans le cadre de sa thèse, elle s'est intéressée au processus d'intégration de l'habitat participatif à l'action publique.

Ses recherches portent principalement sur les transformations de l'action publique urbaine, dans le domaine des politiques du logement et de l'habitat en particulier. A partir de l'habitat participatif et de la rénovation urbaine, elle s'intéresse aux processus d'implication des habitants et à leur lien aux territoires.

Devaux C. (2015), *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, PUR.

Devaux C. (2015), « L'habitat participatif : vers la démocratisation de la production du logement », *Lien Social et Politiques*, Dossier « Les aménagements de la participation », 73, p. 157-175.

### Résumé :

L'habitat participatif est porteur dans ses fondements d'ambitions de « vivre autrement », dénonçant les conditions actuelles de logement et de vie. Ce mouvement est-il toutefois en capacité d'impulser de nouvelles valeurs ? Sa récente reconnaissance législative dans le cadre de la loi pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) peut-elle contribuer à ouvrir la voie à des changements sociétaux ?

Les groupes d'habitants qui se forment font reposer leur engagement sur des revendications fortes qui touchent la question du logement, de l'habitat et plus largement de la société. L'habitat participatif est alors pensé comme un « antidote » aux maux qu'ils dénoncent et une voie à suivre pour impulser un changement sociétal. Toutefois, cette ambition a longtemps été mise à mal par les tensions traversant le mouvement. C'est au fil du temps que les groupes d'habitants ont su se muer en acteur collectif et porter un message unifié. Mais à ce stade, le mouvement de l'habitat participatif semble d'abord en capacité d'initier des évolutions incrémentales dans les représentations et pratiques des acteurs de la production de l'habitat. Sa capacité à toucher les habitants, et notamment les plus modestes, constitue aujourd'hui un réel défi.

Mots-clés : participation ; habitants ; logement ; habitat ; militantisme ; changement sociétal

## **Introduction**

L'habitat participatif peut être défini comme suit : des particuliers s'associent pour concevoir un ensemble immobilier commun au sein duquel ils disposent de logements privatifs et partagent des espaces. Il ne s'agit toutefois pas d'un « simple » projet immobilier mais bien d'un projet de vie. L'entrée de l'habitat participatif dans la loi ALUR marque à cet égard un tournant pour ces initiatives longtemps méconnues du grand public et confinées à des sphères militantes. Mais si l'habitat participatif est porteur dans ses fondements d'ambitions de « vivre autrement » et de revendications fortes, cette reconnaissance législative ouvre-t-elle réellement la voie à des changements sociétaux d'envergure ? Le mouvement de l'habitat participatif est-il en capacité d'impulser ces changements et de diffuser les valeurs qui le fondent au grand public ?

Dans un premier temps, nous montrerons que les projets d'habitat participatif traduisent des revendications fortes reposant sur une insatisfaction qui prend place à trois niveaux : le logement, l'habitat et la société. Ainsi, dans leur discours au moins, les groupes d'habitants en appellent à un véritable changement sociétal.

Toutefois, si l'on entre plus finement dans le fonctionnement du mouvement de l'habitat participatif, on relève d'importants points de clivage qui mettent en débat sa capacité à porter un message de changement. Nous verrons qu'au contact d'acteurs institutionnels, il a su progressivement s'unifier, sans s'uniformiser, animé par la volonté d'engager des évolutions dans les représentations et pratiques des acteurs de la production de l'habitat et plus largement dans les modes d'habiter.

L'analyse se fonde sur une approche nationale du mouvement de l'habitat participatif et l'étude de quatre scènes locales, choisies pour la diversité de leur configuration : Paris, Toulouse, Strasbourg et Lille. La méthodologie employée repose sur l'observation participante d'une centaine de réunions (réunions publiques, réunions internes aux groupes ou aux associations et réunions institutionnelles) ; la conduite d'une cinquantaine d'entretiens auprès de différents acteurs (habitants, accompagnateurs de groupes, techniciens, élus ; l'exploitation d'un corpus documentaire et de matériaux issus d'Internet<sup>1</sup>.

L'engagement d'habitants dans les projets d'habitat participatif repose sur des revendications prenant place à trois niveaux<sup>2</sup> : le logement et l'offre produite, l'habitat, qui déborde le logement et plus largement la société.

## **Une inadéquation entre offre de logements et besoins**

A l'échelle du logement, les groupes d'habitants revendiquent la création d'une offre en adéquation avec leurs besoins et financièrement accessible.

---

<sup>1</sup> Il s'agit là de matériaux exclusivement présents en ligne, recueillis sur des sites, des blogs, des listes de discussion et de diffusion ou encore des plates-formes de partage.

<sup>2</sup> Les niveaux dégagés ont avant tout une vocation heuristique : ils sont, dans la plupart des cas, intimement liés.

Les ménages investis dans les projets estiment en premier lieu que la taille des logements ne correspond pas à leurs besoins : logements trop petits pour les familles – surtout quand elles s’agrandissent – et logements trop grands pour certaines personnes seules. L’habitat participatif est dès lors perçu comme une « solution » permettant de disposer d’espaces correspondant aux besoins de chacun. Les souhaits en termes d’espaces privatifs, aussi différents soient-ils, se doublent d’une aspiration pour des espaces partagés, intérieurs comme extérieurs (buanderie, atelier, salle de réunion, jardin...). Du point de vue strict du logement, ces espaces offrent aux ménages la possibilité de profiter de surfaces plus vastes qu’au sein des opérations « classiques »<sup>3</sup> et plus diversifiées.

En lien avec la question de la taille des logements et des espaces de vie, l’habitat participatif repose sur une autre revendication forte : l’accessibilité financière des logements. Rares sont les ménages engagés dans l’habitat participatif qui disposent de revenus leur permettant de disposer de très grandes surfaces. Cette question de l’accessibilité constitue l’une des sources de l’investissement dans l’habitat participatif. Par exemple, l’un des membres fondateurs du groupe le Village Vertical dans l’agglomération lyonnaise explique : « Face à la crise du logement, nous avons pris l’initiative de réunir quelques couples, avec l’idée de rénover un bâtiment ensemble, ou de faire construire un immeuble » (Habitant, Villeurbanne, site Internet du Village Vertical). L’expression « nous avons pris l’initiative » est très révélatrice de la posture de ce groupe : face à la crise du logement, il n’entrevoit d’autres solutions que la mobilisation habitante. Les acteurs traditionnels de la production du logement ne sont donc pas désignés comme à même de lutter contre cette crise.

Un autre point d’insatisfaction a trait à la qualité constructive des logements. Dans leur immense majorité, les groupes d’habitants dénoncent une production énergivore et peu respectueuse de l’environnement. Ils souhaitent pallier cela par une attention portée à la qualité des matériaux mais aussi à leur origine géographique, privilégiant des matériaux locaux. Ainsi, pour une future habitante de Rennes : « je rêvais d’un habitat sain et à énergie nulle mais en ville et en commun afin de partager l’énergie dans un même bâti et de réduire considérablement l’usage de l’automobile » (Habitante, Rennes, entretien, 2009).

Plus largement, les groupes dénoncent une certaine « standardisation » des logements, conséquence directe de l’absence d’implication des premiers concernés, les habitants. Ils se sentent dépossédés d’une composante essentielle de leur lieu de vie et ont le sentiment que les choix qui y sont relatifs sont opérés par des acteurs qui ne sont pas légitimes : les professionnels. A leurs yeux, seuls les habitants sont en droit de réaliser ces choix, du fait de leur expertise ou savoir d’usage (Sintomer, 2008), autrement dit un savoir acquis par

---

<sup>3</sup> Cette observation s’applique au milieu urbain dense particulièrement. Les surfaces des logements sont supérieures en zone rurale ou en périphérie des villes. A titre d’illustration, en 2006, la surface moyenne des logements individuels est de 111 m<sup>2</sup> tandis que celle des appartements est de 66 m<sup>2</sup> (Castéran et Ricroch, 2008).

l'expérience. Dans le Livre Blanc de l'Habitat Participatif<sup>4</sup>, document de référence du mouvement, l'implication du groupe dès la programmation des logements est présentée comme une modalité permettant de mieux prendre en compte les besoins. Les groupes d'habitants souscrivent ainsi à l'approche de Dewey (Dewey, 1927 [1954])<sup>5</sup>, théoricien participationniste :

C'est la personne qui porte la chaussure qui sait le mieux si elle fait mal et où elle fait mal, même si le cordonnier est l'expert qui est le meilleur juge pour savoir comment y remédier [...]. Une classe d'experts est inévitablement si éloignée de l'intérêt commun qu'elle devient nécessairement une classe avec des intérêts particuliers et un savoir privé – ce qui sur des matières qui concernent la société, revient à un non-savoir.

Autrement dit, les « experts » de la production du logement, promoteurs privés et organismes d'HLM pour l'essentiel, ne seraient pas en capacité d'appréhender finement les besoins et aspirations des habitants. Leurs programmes nieraient la diversité des usages et des modes d'habiter, reposant sur une vision uniforme de leurs destinataires.

### **Créer une « vie » au sein de l'habitat**

Les futurs habitants ne s'estiment pas seulement insatisfaits du logement qu'ils occupent ou de ceux proposés sur le marché : ils développent également une critique des conditions d'habitat et souhaitent intervenir dans ce domaine. Le mouvement de l'habitat participatif se retrouve largement derrière le slogan « habiter ne se résume pas à se loger », révélant toute la dimension affective, subjective et collective de l'habitat. Le rapport à l'habitat, en effet, met en jeu un certain attachement, une appropriation et un investissement qui renvoient à son propre rapport au monde. En ce sens, chacun n'habite pas de la même manière. L'habitat se joue aussi dans un rapport à l'autre, qui parfois est un collectif, avec lequel une interaction se crée et évolue. L'habitat embrasse par ailleurs plus large que le logement, pour concerner la cage d'escalier, l'immeuble, ses abords, le quartier...

La critique des conditions d'habitat formulée par les groupes engagés dans l'habitat participatif prend place à plusieurs niveaux. Ces derniers estiment tout d'abord qu'elles ne permettent pas aux occupants d'un ensemble immobilier de nouer des relations. Ils fustigent en particulier les programmes de maisons individuelles, symboles selon eux d'anonymat et d'individualisme. Ils estiment que les relations avec les voisins sont inexistantes et que chacun vit dans l'ignorance de ceux qui l'entourent. L'habitat social est également pointé du doigt pour son anonymat mais aussi en tant que lieu de la passivité, où les locataires

---

<sup>4</sup> Ce Livre Blanc a été réalisé durant l'année 2011. Il s'agit d'un ouvrage collectif dont la rédaction a été pilotée par une association de Strasbourg. Il « détermine un socle commun d'arguments pour faciliter le développement des initiatives citoyennes dans le domaine de l'habitat » (Site Internet d'Eco-Quartier Strasbourg).

<sup>5</sup> Dewey J. (1927 [1954]), *The Public and Its Problems*, Athens, Swallow Press/Ohio University Press Books, p. 207.

« dépendent » de leur bailleur et ne seraient pas entendus dans leurs souhaits et revendications.

Les groupes placent alors le collectif au cœur de leur démarche, à toutes les étapes du projet. Ainsi, dans les opérations à l'initiative des habitants<sup>6</sup>, le projet d'habitat existe bien avant que les premières esquisses architecturales ne soient imaginées : les habitants le fondent sur l'existence et la consolidation d'un collectif en amont de l'investissement des lieux. Des relations d'amitiés fortes peuvent ainsi se nouer entre les futurs habitants, à la différence des opérations traditionnelles<sup>7</sup>. Le groupe se consolide aussi au cours de ses démarches et réflexions autour de son projet de vie, qui se traduit le plus souvent dans une charte. La rédaction de cette charte permet aux futurs habitants de mettre collectivement en débat les valeurs qui fondent leur projet. Cela fait généralement émerger des points de tension autour de certaines notions. Un groupe de Montreuil en Seine-Saint-Denis a par exemple longuement débattu du sens et des implications de la solidarité. S'agit-il de se rendre service, de partager des outils, de faire les courses pour un voisin qui ne peut pas se déplacer ? Est-ce que la solidarité, c'est prêter de l'argent à quelqu'un qui a des difficultés pour payer son loyer ? Est-ce qu'elle implique que les ménages les plus aisés financent plus fortement les espaces communs ? L'élaboration de ces documents constituent des moments charnières au cours desquels les groupes fondent aussi leur identité et assoient leurs valeurs.

Également critiques vis-à-vis d'un certain isolement des ménages dans les ensembles immobiliers, ils souhaitent pallier cela par la présence d'espaces collectifs représentant jusqu'à 50% de la surface totale de l'opération. De tels pourcentages sont sans commune mesure avec les opérations traditionnelles, qu'elles soient menées par les organismes d'HLM ou la promotion immobilière privée. Les espaces communs ne sont donc pas seulement une opportunité d'augmenter les surfaces à moindre coût : ils matérialisent au concret la volonté de créer une véritable vie collective au sein de l'habitat. L'objectif économique ne prime pas sur le projet de vie et les groupes s'inscrivent bien dans le registre de l'action collective, au nom d'un agir-ensemble intentionnel (Neveu, 2005)<sup>8</sup>. Ils souhaitent de façon explicite se mobiliser de concert pour concevoir et animer un projet de vie partagé.

Les participants s'engagent aussi dans un processus de conception collectif. Si chacun dispose d'une liberté quasi totale pour son appartement, concernant les espaces et aménagements destinés à l'ensemble du groupe, il s'agit d'une réelle construction collective qui fait l'objet de compromis. Par exemple, au sein d'un groupe toulousain, l'un des points de débat a concerné la question du stationnement, certains étant farouchement opposés à l'usage de la voiture, d'autres prêts à la partager avec leurs voisins tandis que pour d'autres encore il s'agit d'un outil de travail. De même, au sein d'un groupe de Nanterre, l'une des participantes

---

<sup>6</sup> Certaines opérations peuvent être initiées par des organismes d'HLM, des accompagnateurs professionnels de groupes ou encore des collectivités.

<sup>7</sup> Notons que certains opérateurs organisent des réunions rassemblant les futurs copropriétaires en amont de la livraison de programmes neufs.

<sup>8</sup> Neveu E. (2005), *Sociologie des mouvements sociaux*, Paris, La Découverte, p. 9.

souhaitait mettre en place du compost alimentaire et des toilettes sèches, ce à quoi les membres du groupe se sont opposés (Carriou, 2014)<sup>9</sup>. Ce refus a cristallisé des tensions fortes et a conduit au départ de cette personne. Quoi qu'il en soit, même dans les cas les plus extrêmes d'abandon, les groupes aspirent bien à l'instauration d'une vie collective « différente » de ce qui existe sur le marché.

Le partage d'espaces n'en est d'ailleurs pas l'une des seules modalités : des services sont également mis en commun. Il peut tout autant s'agir de services quotidiens et ponctuels que d'un système de garde d'enfants ou encore d'auto partage. Ce partage de services est très nettement perçu par les futurs habitants comme un moyen de lutter contre l'isolement et de maintenir le lien social. Par exemple, les personnes retraitées reconnaissent que la perspective d'être entourées constitue une motivation. Si toutes rappellent qu'il ne s'agit pas de vivre chez ses voisins, le sentiment de pouvoir échapper à la solitude et créer du « lien social » paraît fort : « les bébés vont avoir six grands-mères, l'habitat groupé c'est aussi ça. Nous les vieux on n'a pas envie d'aller en maison de retraite, on n'a pas envie de vieillir seuls, de se sentir isolés » (Habitante, Paris, réunion publique, 2010).

Par ailleurs, l'une des critiques fortes des porteurs de projet a trait à l'absence d'implication des habitants dans les processus de décision ainsi qu'à l'inégalité de ces processus. Dans les copropriétés en effet, les droits de vote sont attachés à la valeur du bien possédé tandis que lorsque les ménages ont le statut de locataires, ils ne disposent d'aucun droit de vote et « dépendent » des choix formulés par d'autres, en l'occurrence leur bailleur. Aussi, dans leur immense majorité, les groupes d'habitants souhaitent gérer collectivement leur opération, sans passer par un syndic professionnel et sans exclure les locataires. Les habitants prennent alors l'ensemble des décisions relatives à leur patrimoine commun, tant pour les petits travaux d'ordre quotidien que pour l'engagement de chantiers importants comme le ravalement des façades, la réfection des toitures.

Cette modalité de gestion n'est toutefois pas en tant que telle une « nouveauté », dans la mesure où dans les copropriétés classiques, l'appel à un syndic professionnel n'est pas une obligation. Ainsi, en France, selon l'Association des Responsables de Copropriétés, 15% des copropriétés sont gérées par un syndic bénévole en 2014 (soit 60 000). Mais cette modalité de gestion peut être motivée par les seules économies qu'elle engendre, ce qui n'est pas le cas dans l'habitat participatif. Le choix de l'autogestion se fonde sur la conviction que l'on ne peut « bien » habiter que si l'on est pleinement décisionnaire et ce de façon égalitaire. Pour les groupes d'habitants, il s'agit là d'une condition de l'appropriation des logements et de l'habitat. Plus encore, cette implication pleine et entière serait garante d'un fonctionnement fluide du collectif. C'est ainsi que le mode de décision est le plus souvent fondé selon le principe une personne = une voix et non selon les tantièmes comme dans les copropriétés

---

<sup>9</sup> Carriou C. (2014), « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, 156-157, p. 225.

traditionnelles. Le poids dans la décision est donc déconnecté de la valeur du bien possédé individuellement par chaque ménage.

### **Dénoncer le fonctionnement de la société**

Enfin, c'est plus largement une dénonciation du fonctionnement de la société contemporaine que l'on peut lire dans l'habitat participatif :

Crise financière mondiale, flambée du prix des énergies fossiles, explosion de la spéculation immobilière, ghettoïsation urbaine, réchauffement climatique, crise du logement social, montée des individualismes, développement de la précarité... Ces problèmes, qui font la Une des journaux, et que nous subissons au quotidien, nous obligent à inventer et innover dans de nombreux domaines, jusque dans notre quotidien et notre intimité. L'habitat collectif constitue un champ privilégié pour mener des expériences alternatives. (Village Vertical, Site Internet).

Ce groupe opère une synthèse entre une expérience pragmatique et individuelle – des difficultés à se loger – et une expérience vécue de la société « en général ». Pour la très grande majorité des groupes rencontrés, ce diagnostic et cette expérience sont partagés, avec bien sûr des nuances, qui se traduisent dans les formes d'habitat participatif défendues.

L'habitat participatif est pensé comme une solution à chacun des maux ressentis par les porteurs de projet : logement adapté aux besoins, habitat fondé sur des valeurs de partage et de solidarité, création d'une micro-société ou encore d'un « laboratoire d'écologie urbaine »<sup>10</sup> ayant vocation à démontrer que l'on peut « vivre autrement ». Les groupes d'habitants mobilisent à ce titre largement une rhétorique autour des termes et expressions « alternative », « troisième voie », que l'on retrouve dans Le Livre Blanc de l'Habitat Participatif : « L'habitat participatif répond aux besoins et aux désirs des citoyens qui s'engagent pour de nouvelles approches de l'habitat. Ce terme fédérateur désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement »<sup>11</sup>.

Les habitants ont dès lors les traits du *claimsmaker*, qu'Hassenteufel propose de traduire par « producteur de revendication » ou « entrepreneur de cause » (Hassenteufel, 2011). Ils ne cherchent pas seulement à faire exister des problèmes publics sur la scène médiatique et politique en recourant à des registres d'action traditionnels des mouvements sociaux (manifestations, pétitions, mobilisation de la presse...) : ce sont leurs projets qui deviennent des vitrines concrètes de la légitimité de leurs revendications. Ils ne se limitent pas au registre de la dénonciation mais cherchent à démontrer par ceux-ci que d'autres voies sont possibles et que des solutions aux crises peuvent être mises en œuvre.

Se placer du côté du registre de l'alternative donne un caractère nettement politique aux démarches, même si elles ne sont pas verbalisées comme telles. Si certains groupes énoncent clairement le caractère militant de leur démarche, d'autres disent seulement « faire leur

---

<sup>10</sup> Expression mobilisée par le groupe du Village Vertical à l'occasion de l'une de ses conférences de presse.

<sup>11</sup> *Livre Blanc de l'Habitat Participatif*, p. 6.



part »<sup>12</sup>. Le projet d'habitat n'en est d'ailleurs pas le seul témoin. Par exemple, le groupe strasbourgeois Éco-Logis n'a pas mis un terme à ses actions au moment où il a eu l'assurance que son projet sortirait de terre. Il a en effet placé des banderoles en bordure du terrain accueillant le chantier de son immeuble. Les trois messages : « jouer collectif, un réflexe constructif ! » ; « ne rêvons pas, réveillons-nous ! » ; « dépensons notre énergie à ne pas la gaspiller ! » signent nettement le militantisme « global » de ce groupe d'habitants qui souhaite ainsi interpeler ceux qui viennent visiter le chantier ou simplement qui passent à proximité. A cet égard, le choix de ces banderoles – et avant cela de la localisation du projet – est particulièrement judicieux : le long d'une ligne de tramway. Depuis qu'il est sorti de terre en 2010, de nombreux voyageurs ont pu le repérer, d'autant que sa façade interpelle : pour satisfaire aux souhaits de chaque ménage en termes de surface, l'architecte a été conduit à ne pas aligner les portes des appartements et à concevoir un escalier extérieur avec des coursives les distribuant.

L'habitat devient le support de la construction d'une société différente que les groupes d'habitants souhaitent faire connaître au grand public comme aux institutions. A cette fin, ils organisent des visites des opérations qui ont vocation à offrir une expérience concrète de ce vivre autrement qu'ils appellent de leurs vœux. Cela permet d'asseoir la légitimité d'un soutien, notamment politique. Un élu strasbourgeois avance ainsi que la concrétisation d'un projet sur son territoire lui a permis de convaincre des collègues sceptiques : « le fait que l'immeuble d'Éco-Logis serve de... comment dire... tête de gondole, [rires] qui est là, où des gens habitent, on n'est pas sur du truc... [tape du poing sur la table], ils sont là, ah ouais tiens c'est vrai ils ont un jardin, ils habitent là » (Élu, CUS, 2011).

En dépit d'éléments d'insatisfaction communs à la plupart des groupes, le mouvement de l'habitat participatif se caractérise par une grande diversité. Les valeurs qui le fondent et autour desquelles il se retrouve sont en effet loin d'être uniformes et plusieurs points de clivage peuvent être identifiés<sup>13</sup>, qui se traduisent dans le concret des projets. La capacité du mouvement à porter des revendications communes est dès lors mise en débat.

### **Un mouvement traversé par des tensions**

Le mouvement de l'habitat participatif a en réalité tout d'une nébuleuse (D'Orazio, 2012) tant les structures qui le composent sont diverses et reposent sur des valeurs et aspirations différentes. Trois points de clivage au sein du mouvement apparaissent particulièrement forts : le rapport à la propriété, le niveau de participation, l'ouverture des démarches à des publics modestes. Ces derniers entretiennent des liens plus ou moins directs entre eux.

---

<sup>12</sup> Ils font référence en cela à une légende amérindienne, *La part du colibri*. La légende raconte : « Un jour, un grand incendie se déclare dans la forêt... Tous les animaux, terrifiés, observaient impuissants ce désastre. Seul le petit colibri, aussi frêle que déterminé, s'active en allant chercher quelques gouttes d'eau dans son bec, qu'il jette sur le feu, recommençant son manège sans relâche. Au bout d'un moment, le tatou agacé par cette activité à ses yeux inutile, lui dit : - « Colibri ! Tu n'es pas un peu fou ? Tu crois que c'est avec ces gouttes d'eau que tu vas éteindre le feu ? » - « Je le sais, répond le colibri, mais moi, au moins, je fais ma part. » »

<sup>13</sup> Des clivages se retrouvent également au sein des groupes. Voir Devaux, 2015a, p. 75.

Concernant le rapport à la propriété, certains groupes et structures associatives souhaitent fonder leur projet autour d'un principe de propriété collective et refusent toute logique spéculative. C'est en particulier le cas de l'association Habicoop, ardente défenseuse de la coopérative d'habitants. D'autres acteurs du mouvement ne se rangent pas derrière la nécessité de mobiliser ce statut juridique :

A la différence de nos voisins<sup>[14]</sup> nous on défend quelque chose de plus général, on n'est pas sur un statut en particulier, ça peut très bien être une copro, une SCI [Société Civile Immobilière], une coopérative... On est sur l'idée que les gens doivent participer le plus en amont possible à la conception de leur logement, c'est ça qu'on prône avant tout (Habitants, Lyon, Entretien, 2009).

Découvrir que tous les acteurs de l'habitat participatif ne se rangent pas derrière les mêmes orientations de statuts a pu être une véritable surprise pour certains représentants de groupes :

Il y a un point qui m'a beaucoup perturbé au début de ces quatrièmes rencontres<sup>15</sup>, c'est le rapport à la propriété, moi j'avais... peut-être que je mets les pieds dans le plat, mais je pensais qu'on s'entendait tous sur un rapport à la propriété qui exclut la spéculation et donc qu'on excluait d'emblée la copropriété et qu'on se plaçait tous dans les schémas coopératifs de propriété collective d'un bien immobilier. En fait je m'aperçois que non (Habitant, Toulouse, réunion publique, 2009).

Les montages opérationnels qui découlent de ces positionnements sont dès lors très différents. Ces derniers s'échelonnent en effet de la copropriété classique avec un système de vote selon les tantièmes à une propriété collective où les ménages ne sont pas individuellement propriétaires de leur logement et disposent d'une égale participation aux décisions. Le deuxième système est l'apanage des groupes qui érigent leur projet en exemple de changement sociétal – le laboratoire d'écologie urbaine prôné par le Village Vertical – et qui disposent de savoirs militants leur permettant de supporter les coûts de l'action collective. Ces savoirs militants relèvent du registre d'un savoir pratique, largement préréflexif et difficilement transmissible de manière formelle (Mathieu, 2002)<sup>16</sup>. Ils ne se retrouvent pas chez tous les groupes.

Le niveau de participation des habitants constitue un autre point de clivage, mis à jour de façon précoce au sein du mouvement. Alors que certains groupes affichent leur volonté de participer à l'ensemble du processus de conception, considérant qu'ils sont les seuls acteurs légitimes, d'autres refusent la « page blanche ». Ce refus est le plus souvent à mettre en lien avec la question des publics concernés.

Il y a un curseur à placer, la page blanche c'est très compliqué. Là clairement on a des gens qui ont un capital culturel fort et un capital financier fort ! Ce qui n'est

---

<sup>14</sup> Ces propos ont été recueillis sur le stand d'une manifestation. Les « voisins » dont il est ici question sont les personnes qui tiennent le stand qui jouxte celui des personnes interrogées.

<sup>15</sup> Le représentant associatif en question s'exprime lors d'un rassemblement national fin 2009.

<sup>16</sup> Mathieu L. (2002), « Rapport au politique, dimensions cognitives et perspectives pragmatiques dans l'analyse des mouvements sociaux », *Revue française de science politique*, 53, p. 92.

pas vraiment compatible avec notre vocation d'ESS [Économie Sociale et Solidaire]. Ça peut être pas mal d'avoir déjà des esquisses. La page blanche, c'est pas toujours la meilleure solution, elle est intéressante pour des groupes qui ont une dynamique forte mais pas pour tout le monde (Association, Rennes, réunion publique, 2009).

Cet acteur associatif met en débat la capacité de groupes qui ne sont pas composés de professionnels de l'urbanisme à faire aboutir leur projet en totale autonomie. En effet, les groupes d'habitants qui retiennent la forme de l'autopromotion sont composés en majorité de professionnels de l'urbanisme ou de la maîtrise d'ouvrage. Éco-Logis, à Strasbourg est exemplaire de ces groupes totalement autonomes. Grâce aux compétences de ses membres, il a pu faire aboutir son projet. Comme dans les dispositifs participatifs institutionnels, on retrouve dans l'habitat participatif un savoir professionnel diffus (Sintomer, 2008)<sup>17</sup> réinvesti dans le projet d'habitat. À l'inverse, les groupes composés de néophytes sont de leur côté beaucoup plus favorables à la présence d'opérateurs professionnels et d'accompagnateurs susceptibles d'intervenir tout au long du projet ou à certaines étapes cruciales. Ils peuvent être prêts à céder une partie de leur pouvoir d'initiative ou de décision pour profiter de l'expertise de professionnels du domaine et limiter leur investissement en temps.

Le mouvement a progressivement pris conscience que l'habitat participatif concernait en priorité des ménages dotés de capitaux sociaux, culturels et souvent économiques importants. Il est ainsi apparu explicitement la nécessité de « démocratiser » l'habitat participatif (Devaux, 2015b) et de l'ouvrir à des publics plus modestes.

Toutefois, cette ouverture « nécessaire » reste plus ou moins clivante selon les groupes. Alors qu'elle est essentielle pour certains, pour d'autres, elle ne constitue pas une priorité :

L'orientation du groupe de futurs habitants réunis pour le programme participatif [...] est de demeurer hétérogène, avec une diversité de situations sociales et familiales et avec chaque génération. C'est pourquoi, à la différence d'autres projets réalisés ou en cours à travers la France, [...] le groupe-projet candidat pour [ce site] a retenu deux principes pour rester ouvert à la diversité : 1. Le partenariat avec des professionnels de la filière de l'habitat [...] 2. Mettre en œuvre les différents statuts d'occupation (Groupe d'habitants, document interne, 2011)

Ces partenariats avec des opérateurs sociaux peuvent aussi résulter d'une volonté du groupe lui-même de s'ouvrir à des ménages disposant de faibles niveaux de ressources. Dans ce cas, la démarche est plus clairement militante.

La mixité sociale, de toute façon, ça marche pas ! [...] Les gens qui n'ont pas les mêmes modes de vie ne peuvent pas vivre ensemble [...]. On ne peut pas être trop différents les uns des autres...» (Habitante, Paris, réunion publique, 2010).

Cet extrait révèle l'une des tensions qui traverse l'habitat participatif : revendiquer ouvertement un certain entre-soi coupe ses acteurs de soutiens publics généralement nécessaires à la concrétisation ; dans le même temps, l'un de ses fondements consiste aussi à

---

<sup>17</sup> Sintomer Y. (2008), « Du savoir d'usage au métier de citoyen ? », *Raisons politiques*, 31, p. 122.

« choisir ses voisins », pour garantir une certaine unité de valeurs et de modes de vie, unité perçue comme nécessaire à la pérennité des projets.

Les clivages entre les groupes semblent toutefois moins prégnants aujourd'hui que par le passé. Ils font plutôt figure d'illustration de la diversité du mouvement et de sa richesse. Au fil du temps, les « mouvances » de l'habitat participatif ont appris à se connaître, à se reconnaître et à asseoir leur capacité d'action collective.

### **Une capacité d'action collective construite et reconnue au fil du temps**

Les acteurs du mouvement de l'habitat participatif partagent un objectif commun : développer les projets. Toutefois, la diversité des structures qui le compose a longtemps entamé sa capacité à conduire des actions de concert mais aussi à être un interlocuteur légitime et reconnu par les institutions.

Sa capacité d'action collective s'est construite en plusieurs étapes. Elle repose d'abord sur une prise de conscience : de l'aveu même des porteurs de projet, l'habitat participatif concerne en priorité des ménages « bobos » (Association, réunion publique, 2010). Ce n'est qu'en démocratisant l'habitat participatif qu'un changement sociétal pourra être impulsé.

Cet objectif a progressivement orienté les actions menées. En premier lieu, le mouvement a travaillé son vocabulaire. Il s'est en particulier « fait un nom » en adoptant la terminologie « habitat participatif » pour fédérer une diversité d'initiatives et donner plus de lisibilité aux démarches. Jusqu'en 2010 en effet, de nombreuses expressions coexistaient – habitat groupé, autopromotion, cohousing, habitat coopératif, coopératives d'habitants – et étaient plus ou moins employées les unes pour les autres, concourant à entretenir un certain flou. Le mouvement s'est également attaché à « faire un nombre » pour asseoir son existence en s'efforçant de recenser le nombre de projets et de le diffuser. En ce sens, il a progressivement pris les traits d'un groupe d'intérêt tel que défini par Offerlé (Offerlé, 1998).

Prenant la mesure du fonctionnement de la production du logement et notamment du rôle majeur des opérateurs HLM et des collectivités, il s'est aussi orienté vers une rhétorique fondée autour de la notion d'intérêt général, credo de l'action de ces acteurs. Cela lui permet d'asseoir sa légitimité et de faire monter en généralité ses revendications. C'est ainsi que le Livre Blanc de l'Habitat Participatif, argumentaire collectif du mouvement, s'ouvre sur la phrase suivante : « l'habitat participatif a pour objectif de répondre à cinq enjeux d'intérêt général ».

Les acteurs professionnels sont d'ailleurs devenus progressivement des cibles à convaincre, au nom de l'objectif affiché de démocratisation. Conviés aux principaux événements nationaux mais aussi sollicités localement par les porteurs de projet, ils sont passés d'une position d'acteurs décriés pour leurs pratiques à des partenaires quasi incontournables. La scène institutionnalisée est au fil du temps devenue une ressource, d'abord du fait des

contraintes opérationnelles pesant sur les porteurs de projet, ensuite au nom d'une volonté de faire évoluer les représentations et les pratiques en agissant non pas contre mais avec les institutions.

Ces liens tissés progressivement avec des acteurs de la scène institutionnelle locale comme nationale ont offert au mouvement une reconnaissance progressive qui lui a permis d'être engagé dans le processus de concertation sur l'habitat participatif lors de l'élaboration de la loi ALUR en 2013 et 2014. C'est sous la bannière d'une Coordin'action d'association qu'il est apparu, structuration mettant fin à des années de débat sur la structuration du mouvement. Cette Coordin'action regroupe un collectif d'associations sans lien hiérarchique. Elle s'engage dans l'animation de différents chantiers collectifs qui accroissent la visibilité du mouvement. L'animation de son site Internet<sup>18</sup> en particulier lui donne une audience longtemps recherchée et mise à mal par des conflits de légitimité entre les structures. Cette question d'un site commun a en effet été posée continuellement pendant plus de 5 ans sans que le cap de la concrétisation ne soit franchi. Elle constituait en fait un avatar des difficultés du mouvement à marcher en ordre serré et à construire son unité. La création de la Coordin'action a ouvert définitivement une porte au lancement de ce site, vitrine du mouvement.

Cette unité a permis l'instauration et le maintien d'un dialogue avec les institutions au niveau national tout au long du processus d'élaboration de la loi ALUR. La Coordin'action est actuellement force de proposition pour les décrets d'application en découlant et dont l'issue devrait largement déterminer la capacité du mouvement à étendre ses valeurs et principes à une frange plus large de la population.

## **Conclusion**

L'émergence récente de l'habitat participatif, opérations à la croisée du projet immobilier et du projet de vie, ainsi que leur nombre limité invitent à rester prudent dans les interprétations que l'on peut faire des initiatives. Bien qu'elles bénéficient d'une audience de plus en plus forte dans le débat public, elles restent encore confinées à une sphère d'individus caractérisés par une pratique militante forte et une connaissance des processus de production urbaine. A ce stade en tout cas, le grand public reste encore à conquérir.

Toutefois, les professionnels de cette production – et notamment les organismes d'HLM – voient dans ces initiatives des perspectives d'évolutions de leurs pratiques. S'il ne s'agit pas de fonder toutes les opérations de logement sur les principes de l'habitat participatif, leur intérêt vis-à-vis d'une plus grande implication des habitants semble de plus en plus marqué. Les principes et valeurs de l'habitat participatif irriguent de façon croissante leurs opérations, comme l'affirme Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM lors des Rencontres Nationales de l'Habitat participatif à Marseille en juillet 2015 : « Même lorsqu'il ne s'agit pas d'habitat groupé, les bailleurs sociaux

---

<sup>18</sup> <http://www.habitatparticipatif.net/>

réfléchissent à la création de pièces à partager, comme une buanderie ou une chambre supplémentaire commune ». Elle avance également : « Dans la durée, il faut sans doute irriguer nos projets de cette capacité d'offrir des services qui font vivre ensemble, en simplifiant la vie, en la rendant plus agréable sans que le collectif n'ait l'air d'être une contrainte ». Si les exemples sont encore peu nombreux, l'habitat participatif répond à des enjeux forts pour le mouvement HLM.

Les promoteurs immobiliers privés s'engagent également dans la production d'opérations proposant des services collectifs. Le directeur du développement durable chez Vinci Immobilier avance ainsi : « La tendance des tout nouveaux programmes est d'intégrer des espaces partagés par les futurs résidents pour créer des moments de convivialité et d'apporter des services qui facilitent la vie quotidienne » (*Le Figaro Immobilier*, 6 avril 2015). Le directeur général adjoint de Nexity avance de son côté : « Il faut s'adapter à l'évolution des modes de vie. La jeune génération d'acheteurs est plus attentive à l'usage et au partage » (*Le Monde*, 14 mars 2015). Par exemple, les bâtiments de la résidence Unik à Nantes réalisée par le promoteur Réalités « bénéficient tous les deux de terrasses mutualisées et équipées de mobilier extérieur, organisées comme des espaces de vie collaboratifs pour les occupants » (Réalités, site Internet). De même, l'opération Allure dans la ZAC Clichy-Batignolles « fait écho à un concept inédit d'espaces partagés haut de gamme dédiés au bien-être » (Ogic, site Internet). Ces programmes ne sont pas qualifiés d'habitat participatif mais se revendiquent – en théorie du moins – de certains de ses concepts.

Évidemment, il y a un fossé entre les programmes de logements sociaux et les programmes privés en termes de public mais aussi d'objectifs, pour les habitants comme les opérateurs. Cela n'est pas sans poser question, notamment quant à ce qui fait collectif. Dans le cas des programmes privés, ce dernier ne déborde pas de la résidence, à la différence des programmes de logement social.

A ce stade, on ne peut affirmer que l'habitat participatif est en capacité d'impulser un réel changement sociétal. Toutefois, par petites touches, les valeurs et objectifs qu'il véhicule sont susceptibles de venir irriguer les représentations et les pratiques de chacun, habitant comme professionnel. La circulation des expériences au sein des sphères militantes comme professionnelles mais aussi auprès du grand public peut par exemple amener à un dialogue plus systématique entre habitants mais aussi entre habitants et acteurs professionnels. A notre sens, l'essor de l'habitat participatif peut être interprété comme l'un de ces signaux faibles, annonceurs de changements et d'évolutions dont l'ampleur reste encore à observer et analyser.

## **Bibliographie**

Carriou C. (2014), « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, 156-157, p. 213-227.

Castéran B., Ricroch L. (2008), « Les logements en 2006. Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee Première*, 1202.

Devaux C. (2015a), *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, PUR.

Devaux C. (2015b), « L'habitat participatif : vers la démocratisation de la production du logement ? », *Lien social et politiques*, 65, *Les aménagements de la participation*, p. 157-175

Dewey J. (1927 [1954]), *The Public and Its Problems*, Athens, Swallow Press/Ohio University Press Books.

Hassenteufel P. (2011), *Sociologie politique : l'action publique*, Paris, Armand Colin.

Mathieu L. (2002), « Rapport au politique, dimensions cognitives et perspectives pragmatiques dans l'analyse des mouvements sociaux », *Revue française de science politique*, 53, p. 75-100.

Neveu E. (2005), *Sociologie des mouvements sociaux*, Paris, La Découverte.

Offerlé M. (1998), *Sociologie des groupes d'intérêt*, Paris, Montchrestien.

Orazio (d') (2012), « La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation », *Métropolitiques* [en ligne]. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>.

Sintomer Y. (2008), « Du savoir d'usage au métier de citoyen ? », *Raisons politiques*, 31, p. 115-133.

« Logements neufs : la mode des espaces partagés », *Le Monde*, 14 mars 2015.

« L »immobilier neuf mise sur les espaces partagés pour séduire », *Le Figaro*, 6 avril 2015.

Site Internet de la Coordin'action des associations. URL : <http://www.habitatparticipatif.net/> (consulté le 12 mai 2015).

Site Internet d'Éco-Quartier Strasbourg. URL : <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/> (consulté le 12 mai 2015).

Site Internet de Ogiec. URL : <http://www.ogic.fr/programme/252/batignolles> (consulté le 10 juillet 2015)

Site Internet de Réalités. URL : <http://www.realites.com/nos-programmes/fiche/54/unik/> (consulté le 10 juillet 2015)

Site Internet du Village Vertical. URL : <http://www.village-vertical.org/> (consulté le 12 mai 2015).